



TERMO DE REFERÊNCIA

Órgão: Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente

Objeto: Permissão de uso de espaço público, a título oneroso, para instalação e exploração de um espaço para uma lanchonete próximo a portaria do Monumento Natural da Pedra do Baú na Estrada Municipal do Bauzinho no município de São Bento do Sapucaí.

1. FUNDAMENTAÇÃO DA AQUISIÇÃO

1.1. Necessidade (demanda) a ser atendida: Trata-se de um estudo que visa verificar a viabilidade da permissão onerosa de uso de espaço físico, de 1 (uma) área com 14,00 m² (quatorze metros quadrados – 7,00 m x 2,00 m), e uma área de uso comum com a prefeitura, com 41,77 m² (quarenta e um metros e setenta e sete centésimos de metros quadrados) composto de: 01 (um) sanitário masculino, 01 (um) sanitário feminino, 01 (um) banheiro masculino e 01 (um) banheiro feminino, ambos para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (um) hall para cada sanitário e uma varanda de “acesso” coberta, localizada na estrada do bauzinho, s/n, bairro do paiol grande. É necessário o apoio aos visitantes do Monumento Natural da Pedra do Baú, munícipes, público em geral que precisam de um local para se alimentar antes ou após a realização das trilhas do Complexo Pedra do Baú, e um local com área de comércio. A destinação para empreendimento prevê lucratividade, sendo assim a permissão deverá ser onerosa de acordo o DECRETO Nº 4.477, DE 20 de Setembro 2024 e a LEI MUNICIPAL nº 1954, de 08 de maio de 2018.

1.2. Beneficiários/usuários/interessados na contratação: visitantes do Monumento Natural da Pedra do Baú, munícipes, público em geral que precisam de um local para adquirir itens voltado a lembrancinhas da cidade e vestimentas para realizar atividades esportivas e também para se alimentar antes ou após a realização das trilhas do Complexo Pedra do Baú.

1.3. Resultados esperados da aquisição: Atendimento da Demanda – Espera-se que a permissão atenda totalmente a demanda dos usuários, visitantes, munícipes, público em geral que precisam de um local para adquirir itens voltado a lembrancinhas da cidade e vestimentas para realizar atividades esportivas e também para se alimentar antes ou após a realização das trilhas do Complexo Pedra do Baú.

Disponibilidade - Espera-se que quando da exploração econômica a permissionária tenha disponibilidade de pessoal para o exercício das atividades e assuma com todas as despesas e responsabilidades para tal finalidade.

Satisfação dos usuários - Espera-se que o local seja devidamente conservado pela empresa permissionária; Espera-se que o local seja harmonioso para a recepção dos usuários; Espera-se que o ambiente esteja sempre limpo, em respeito às normas de vigilância sanitária; Espera-se que o atendimento aos usuários seja prestado com qualidade, em observância aos direitos de igualdade e repressão às diversas formas de discriminação;

Arrecadação Municipal – A permissão onerosa é um dos instrumentos pelos quais a Prefeitura, através de uma parceria com o setor privado, pode promover as necessárias medidas de uso de espaços públicos sem dispêndio de recursos, arrecadando fundos para os cofres municipais. Espera-se que ao mesmo tempo em que a inserção de atividades de atendimento aos usuários do Complexo da Pedra do Baú – MoNa, possa trazer a função social e apoio ao turista, sendo também um ponto de referência.

1.4. Existência de Estudo Técnico Preliminar:

- Sim
 Não
 Não se aplica



2. DA DESCRIÇÃO DOS MATERIAIS/SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

2.1. Detalhamento do Objeto

I - OBJETO E SUA ESPECIFICAÇÃO:

O objeto da presente Concorrência é a PERMISSÃO ONEROSA DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO, uma 1 (uma) área com 14,00 m² (quatorze metros quadrados – 7,00 m x 2,00 m), e uma área de uso comum com a prefeitura, com 41,77 m² (quarenta e um metros e setenta e sete centésimos de metros quadrados) composto de: 01 (um) sanitário masculino, 01 (um) sanitário feminino, 01 (um) banheiro masculino e 01 (um) banheiro feminino, ambos para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (um) hall para cada sanitário e uma varanda de "acesso" coberta, localizada na estrada do bauzinho, s/n, bairro do paiol grande, na cidade de São Bento do Sapucaí, Estado de São Paulo, pertencente ao patrimônio público municipal, para exploração e comercialização no varejo, conforme os seguintes códigos de Classificação Nacional de Atividades Econômicas:

CNAE: 5611-2/03 - lanchonetes, casas de chá, de sucos, pastelaria e similares;

CNAE: 4721-1/04 - Comércio varejista de doces, balas, bombons e semelhantes.

CNAE 56.29-1: Comércio de produtos alimentícios em estabelecimentos especializados, que abrange sorveterias.

O objeto abrange ainda:

A execução e a gestão dos SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS, a serem prestados obrigatória e ininterruptamente pela PERMISSIONÁRIA durante todo o PRAZO DA PERMISSÃO, compreendidas as funções de SERVIÇO PÚBLICO DE ATENDIMENTO AOS CLIENTES, CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO e OPERAÇÃO, descritas no CONTRATO e seus ANEXOS;

O apoio na execução dos SERVIÇOS NÃO DELEGADOS, de competência exclusiva do PODER CONCEDENTE, não compreendidos no objeto da PERMISSÃO, nos termos do CONTRATO e do presente EDITAL;

A gestão e a fiscalização dos SERVIÇOS COMPLEMENTARES, considerados convenientes, mas não essenciais, para manter o SERVIÇO ADEQUADO permitido, a serem prestados diretamente pela permissionária;

A obtenção, a aplicação e a gestão de todos os recursos financeiros necessários à execução do objeto da PERMISSÃO;

O fornecimento dos bens necessários à prestação dos serviços objeto da PERMISSÃO; e

A manutenção preventiva e corretiva dos bens integrantes da PERMISSÃO, de modo a mantê-los em plena operação e capacidade para o cumprimento das disposições do CONTRATO.

II - FINALIDADE DO OBJETO:

A finalidade principal da Lanchonete do Centro de Apoio ao visitante é que disponibiliza para todos os usuários, seja visitante, funcionários ou moradores um local onde consiga realizar uma alimentação, comprar itens de lembrancinhas, e todos outros itens e artigos que seja permitido nos CNAE exigidos.

Os objetivos primordiais da Lanchonete:

- Proporcionar serviços de qualidade atendimento e fornecimento de alimentos aos visitantes e demais usuários;
- Proporcionar serviços de qualidade atendimento e fornecimento de itens permitidos nos CNAE exigidos.
- Oferecer infraestrutura de serviços próprios e/ou de terceiros e área permitida aos visitantes e demais usuários;
- Proporcionar condições de segurança, higiene e conforto aos visitantes e demais usuários.



III - DA GESTÃO E OPERAÇÃO DA LANCHONETE:

- a) Prover os recursos materiais e humanos necessários à operação e funcionamento da Lanchonete;
 - b) Elaborar e executar planos de utilização dos serviços comuns, bem como realizar levantamentos estatísticos indispensáveis às projeções das atividades;
 - c) Colaborar com os órgãos competentes na política de conscientização do consumo de bebidas alcoólicas, contribuindo para a segurança dos visitantes.
- Constitui obrigação da PERMISSIONÁRIA a prestação dos serviços de operação da LANCHONETE mantendo-o em permanente funcionamento, atendendo às condições operacionais e de conservação mínimas, por sua conta e risco, devendo observar a legislação pertinente, as disposições deste CONTRATO, as melhores práticas reconhecidas para tais atividades, além dos INDICADORES DE DESEMPENHO.
 - A partir da assunção da LANCHONETE, a PERMISSIONÁRIA assumirá a operação da LANCHONETE, até o fim do prazo de vigência da PERMISSÃO ou a extinção do presente CONTRATO, o que ocorrer primeiro.

IV - DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

- Na exploração da PERMISSÃO, a permissionária terá autonomia na direção dos seus negócios, investimentos, pessoal, material e tecnologia, observados os termos deste CONTRATO, dos Estudos Técnicos, da legislação aplicável, das normas regulamentares e das instruções e determinações do PODER CONCEDENTE e do ENTE REGULADOR.
- As permissionárias atuará com ampla transparência e prestará informação completa ao PODER CONCEDENTE e o ENTE REGULADOR, fornecendo-lhe todos os meios para aferir o efetivo cumprimento das obrigações assumidas.
- As permissionárias deverá, ao longo de toda a execução contratual, assegurar a prestação de serviço adequado, considerando-se como tal aquele que satisfizer às condições de qualidade, regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade, generalidade e cortesia, nos termos da legislação.
- A qualidade dos serviços será avaliada pelo ENTE REGULADOR, de acordo com o atendimento, pela permissionárias, aos INDICADORES DE DESEMPENHO.
- A regularidade e a continuidade serão caracterizadas pela prestação contínua dos serviços.
- A atualidade será caracterizada pela modernidade dos equipamentos, das instalações e das técnicas de prestação dos serviços, com a absorção dos avanços tecnológicos advindos ao longo do prazo da PERMISSÃO, que tragam benefícios para os USUÁRIOS, respeitadas as disposições do presente CONTRATO.
- A generalidade será caracterizada pela prestação não discriminatória dos serviços a todo e qualquer USUÁRIO, nos termos da legislação.
- A cortesia será caracterizada pelo atendimento respeitoso de todos os USUÁRIOS.
- **Os recursos obtidos através da cobrança desse CONTRATO serão depositados na conta do FUNDO MUNICIPAL DA PEDRA DO BAÚ.**
- Fica proibido a venda de bebida alcoólicas no espaço da LANCHONETE, uma vez que fica próximo ao Complexo rochoso da Pedra do Baú, podendo colocar em risco a vida dos visitantes que consumirem bebidas com teor alcoólico.
- Devido a Unidade de Conservação ter um convênio firmado com o Estado, onde o Estado através da Fundação Florestal geri a parte ambiental, se por algum motivo de força maior for necessário fechar a Unidade de Conservação onde a PERMISSIONÁRIA é impedida de realizar suas atividades, fica SUSPENSO a cobrança de aluguel nos dias em que a Unidade de Conservação ficar fechada.



VI - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- Os poderes de fiscalização do cumprimento das obrigações das permissionárias serão exercidos pelo PODER CONCEDENTE e o ENTE REGULADOR.
- Para exercício da fiscalização, a permissionária obriga-se a manter cadastro atualizado, conferindo livre acesso, por parte do PODER CONCEDENTE ou do ENTE REGULADOR, ao sistema e a todos os dados, livros, registros e documentos relacionados à PERMISSÃO, prestando, a respeito destes, os esclarecimentos que lhe forem solicitados.
- A permissionária se obriga a permitir e facilitar aos elementos integrantes da FISCALIZAÇÃO, a inspeção do local dos serviços em qualquer dia e hora, fornecendo todos os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.
- A fiscalização exercida pelo ENTE REGULADOR compreenderá a inspeção e acompanhamento das atividades, dos equipamentos, das instalações, dos contratos e da situação econômica financeira das permissionárias, seja por meio da atuação direta de seus agentes de fiscalização, seja por meio de requisição formal, implicando amplo acesso a todos os dados e informações das permissionárias ou de terceiros, que deverão ser fornecidos tempestivamente, na forma requisitada, de acordo com o disposto neste contrato.
- A fiscalização do ENTE REGULADOR irá abranger o acompanhamento e controle das ações da permissionária.

VII - HABILITAÇÃO ESPECIFICA ANTERIOR E POSTERIOR A CONTRATAÇÃO

- Manter garantia contratual no valor de 5% do contrato durante a vigência contratual;
- Contratar SEGURO de toda a edificação objeto desta PERMISSÃO onerosa contra o risco de incêndio DURANTE TODA A VIGENCIA CONTRATUAL;
- Manter Alvará sanitário e Licença do Corpo de Bombeiros válida durante toda a vigência contratual;
- Apresentar Laudo de Vistoria para participação no certame.

2.2. Estimativa de Valores: O espaço para implantação de uma lanchonete próximo a portaria do MoNa – Bauzinho, o preço inicial, é de no mínimo R\$2.250,00 (dois mil e duzentos e cinquenta reais) mensais a ser corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que venha a substituí-lo, acumulada nos 12 (doze) meses anteriores à atualização, conforme Avaliação Imobiliária e Decreto Municipal nº 4477 de 20 de Setembro de 2024 anexos a este.

Esse valor não inclui os custos pelo seguro patrimonial e a garantia.

2.3. Sujeição às normas técnicas: Regimento Interno, suas alterações (Decreto Municipal 4.477 de 20 de setembro de 2024.

2.4. Especificação de garantia/assistência técnica: Não se aplica.

2.5. Natureza do Objeto da Contratação/Aquisição:

- Serviço não continuado
- Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra
- Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra
 - Material de consumo
 - Material permanente / equipamento

2.6. Necessidade de Agrupamento de Itens:

- Sim
- Não
- Não se aplica



2.5.1. Em caso de necessidade de agrupamento de itens, justificar: Não se aplica.

3. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE HABILITAÇÃO

Caso seja necessário estabelecer condições específicas em relação a habilitação da pessoa física ou jurídica a ser contratada, além daquelas previstas na minuta de edital padrão, descrever aqui: Não se aplica.

4. DO CRITÉRIO DE ACEITABILIDADE DA PROPOSTA

- Maior Valor
 Melhor Técnica
 Melhor Técnica e Menor Preço

5. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DA CONTRATADA

Constituem **OBRIGAÇÕES** das PERMISSONÁRIA:

- 1- Não ceder, alugar, permutar e/ou deslocar para outro endereço, os bens patrimoniais que serão cedidos, sob pena de reversão dos mesmos ao Município.
- 2 - Cumprir e fazer cumprir as normas do serviço e as cláusulas contratuais da PERMISSÃO.
- 3 - Permitir aos encarregados da fiscalização do Município livre acesso, em qualquer época, aos bens, objeto do certame.
- 4 - Responsabilizar-se pela manutenção e conservação dos bens patrimoniais.
- 5- Para qualquer alteração física no prédio, deverá as permissionárias apresentar projeto à CONCEDENTE, com antecedência, para a devida aprovação, a critério deste.
- 6- Fornecer à CONCEDENTE, sempre que solicitadas, quaisquer informações e/ou esclarecimentos sobre quaisquer assuntos e inerentes às relações resultantes deste certame.
- 7- Cumprimento da legislação do Meio Ambiente do Município, do Estado, da União e da Vigilância Sanitária.
- 8 - Cumprir o disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal.
- 9 - Manter o estabelecimento em perfeito estado de conservação e asseio, de modo a que se encontre em condições de atender plenamente às suas finalidades.
- 10 - Responsabilizar-se por todos os encargos decorrentes das relações trabalhistas e previdenciárias, eximindo o Poder Público Municipal de qualquer responsabilidade, seja solidária ou subsidiária.
- 11 - Responsabilizar-se por outros encargos e obrigações porventura estabelecidas em outras leis não mencionadas nos itens anteriores.
- 12- Preservar o ESPAÇO e as instalações na sua forma original, não lhe sendo permitida nenhuma alteração sem a permissão expressa.
- 13 - Responsabilizar-se pela guarda e manutenção dos bens, devendo repará-los ou substituí-los à suas custas, quando eventualmente ocorrerem danos decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato.
- 14 - Responsabilizar-se pela coleta de lixo produzido e higiene sanitária da área de abrangência.
- 15 - Honrar com seus compromissos perante fornecedores com os quais mantiver qualquer tipo de relação comercial para execução do objeto do contrato, tendo em vista que arcará única e exclusivamente com o cumprimento de tais obrigações.
- 16 - Manter relação cordial com os clientes, mediante relação de urbanidade e respeito, sendo que assim não agindo, poderá responder a processo administrativo com o objetivo de rescindir o contrato.
- 17 - Manter os sanitários em perfeitas condições.
- 18 - Contratar SEGURO CONTRA O RISCO DE INCÊNDIO.
- 19 - Obter tempestiva e regularmente, e ainda, manter durante a vigência contratual, todas as licenças, autorizações, permissões, dentre outras exigências necessárias, relacionadas à legislação



pertinente a vigilância sanitária, corpo de bombeiros, legislação ambiental e normas municipais.
20 – Realizar o pagamento mensalmente dos boletos bancários, junto aos bancos autorizadas, até o 10º (décimo) dia útil do mês.

DAS PROIBIÇÕES IMPOSTAS À PERMISSONÁRIA

1 - A permissionária será proibida, sob pena de rescisão unilateral do contrato, sem ter direito a qualquer indenização, respondendo, ainda, perante a legislação penal e civil de fornecer bebida alcoólica e cigarro e seus derivados;

6. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DO CONTRATANTE

Caso seja necessário estabelecer obrigações específicas em relação ao objeto contratado, além daquelas previstas na minuta de contrato padrão, descrever aqui:

- I** – Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;
- II** – Extinguir a permissão de uso na forma prevista no edital;
- III** – Fiscalizar a utilização do bem sobre o qual recai a PERMISSÃO;
- IV** – Esclarecer dúvidas que lhe forem apresentadas.



7. ENTREGA/PRESTAÇÃO DO OBJETO

7.1. Forma de entrega/prestação:

- Prestação Única
 Prestações Sucessivas

7.1.1. Em caso de serviços, prestados de forma sucessivas com cumprimento em etapas ou cronograma, informar etapas e prazos de forma individual e seus critérios de medição: Não se aplica.

7.2. Local de entrega/prestação:

- Almoxarifado
 Secretaria Demandante
 Local Específico

7.2.1. Em caso de local específico de entrega/prestação, favor indicá-lo: Estrada Municipal do Bauzinho, na cidade de São Bento do Sapucaí.

8. PAGAMENTO DO OBJETO

8.1. Condição de Pagamento:

- Parcela Única
 Parcelas Sucessivas

8.1.1. Caso seja em parcelas sucessivas, indicar a periodicidade (mensal, bimestral, cumprimento de etapas etc.): A permissionária pagará o valor mensal, via boleto bancário, junto aos bancos autorizadas.

8.2. Forma de Pagamento:

- Padrão (Transferência Bancária)
 Especial

8.2.1. Caso seja em forma especial, indicá-lo e justificá-lo: Boleto Bancário.



8.3. Prazo de Pagamento:

- Padrão (15 dias)
 Especial

8.3.1. Caso seja em prazo especial, indicá-lo e justificá-lo: o pagamento da permissão deverá ser realizado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, iniciando-se a contagem na data da assinatura do contrato.

9. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

9.1. Informar período de vigência: 5 (CINCO) anos podendo ser prorrogado por mais 5 (cinco) anos de acordo com artigo 3º paragrafo único da lei municipal de 1.954 de 08 de maio de 2018 e DECRETO 4.477 de 20 de setembro de 2024.

10. INDICAÇÃO DO GESTOR DA CONTRATAÇÃO

Bruno Felipe Gonçalves

11. INDICAÇÃO, SE NECESSÁRIO, DO RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO (TÉCNICA E/OU ADMINISTRATIVA)

João Vitor Oliveira Kamensky dos Santos

São Bento do Sapucaí, 31 de março de 2025.

Lucas Nilo de Mello Barbosa
Responsável pelo Termo de Referência